

CONSEIL D'ETAT, SECTION D'ADMINISTRATION.

A R R E T

n° 90.163 du 11 octobre 2000

A.94.286/XIII-1812

En cause : 1. **DEBRUYNE** Elie,
2. **BALENCOURT** Albert,
ayant tous deux élu domicile chez
Me Benoît HAVET, avocat,
place Abbé Renard 6
1420 Braine-l'Alleud,

contre :

1. **la Région wallonne**,
représentée par son Gouvernement,
ayant élu domicile chez
Me Pierre LAMBERT, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles,
2. **la Commune de Braine-l'Alleud**,
ayant élu domicile chez
Me Sébastien DEPRE, avocat,
avenue Defré 19
1180 Bruxelles.

Partie intervenante :

VANDROOGENBROECK Jean-Pierre,
avenue de l'Estrée 34
1420 Braine-l'Alleud.

LE PRESIDENT DE LA XIII^e CHAMBRE DES REFERES,

Vu la demande introduite le 4 août 2000 par Elie DEBRUYNE et Albert BALENCOURT, tendant à la suspension de l'exécution du "permis d'urbanisme délivré le 6 septembre 1999 par le collège échevinal de Braine-l'Alleud à Mon-

sieur et Madame VANDROOGENBROECK, autorisant la transformation d'une maison d'habitation sur un bien sis avenue de l'Estrée, 34, et cadastrée 2^e division, section H, n° 793h2";

Vu la requête introduite le même jour par les mêmes requérants qui demandent l'annulation du permis précité;

Vu la requête introduite le 21 août 2000 par laquelle Jean-Pierre VANDROOGENBROECK demande à être reçu en qualité de partie intervenante dans la procédure en référé;

Vu la note d'observations et le dossier administratif de la première partie adverse;

Vu la note d'observations de la seconde partie adverse;

Vu le rapport de M^{me} LEYSEN, auditeur adjoint au Conseil d'Etat;

Vu l'ordonnance du 12 septembre 2000 fixant l'affaire à l'audience du 3 octobre 2000 à 9.30 heures;

Vu la notification de l'ordonnance de fixation et du rapport aux parties;

Entendu, en son rapport, M. HANOTIAU, président de chambre;

Entendu, en leurs observations, Me B. HAVET, avocat, comparaissant pour les requérants, Me B. HENDRICKX, loco Me P. LAMBERT, comparaissant pour la première partie adverse, et loco Me S. DEPRE, avocat, comparaissant pour la seconde partie adverse;

Entendu, en son avis conforme, M. QUINTIN, premier auditeur chef de section au Conseil d'Etat;

Vu le titre VI, chapitre II, des lois sur le Conseil d'Etat, coordonnées le 12 janvier 1973;

Considérant que les faits utiles à l'examen de la demande de suspension se présentent comme suit :

1. Elie DEBRUYNE est propriétaire d'une maison d'habitation sise avenue de l'Estrée, 32 à Braine-l'Alleud où elle réside avec son fils, Albert BALENCOURT.

2. Le lotissement du domaine de l'Estrée se trouve dans une zone de construction en ordre semi-ouvert.

L'article 1^{er} des prescriptions urbanistiques dispose notamment ce qui suit :

" 2. Lotissement :

Le lotissement et implantation des constructions sont prévus au plan. Toute modification fera l'objet d'une demande expresse et ne pourra avoir pour but d'augmenter la densité des constructions.

Les profondeurs minima et maxima sont fixées par le gabarit indiqué au plan, soit minima 8 mètres et maxima 10 mètres.

(...)

4. Toitures :

a) Toitures à versants inclinés à 40°. Les toitures terrasses ne seront admises que pour les constructions arrières isolées".

3. Le 22 mai 1999, Monsieur et Madame VANDROOGENBROECK introduisent une demande de permis d'urbanisme auprès du collège des bourgmestre et échevins de la commune de Braine-l'Alleud ayant trait à un terrain sis avenue de l'Estrée, 34 cadastré 2^e division, section H, n° 793h2, lot n° 81 "Estrée".

Le projet consiste à transformer une maison d'habitation et implique les deux dérogations suivantes au permis de lotir "Estrée" : "une profondeur de 11,30 mètres au lieu de 10 mètres et une toiture de 25 degrés au lieu de 30 degrés".

4. La notice d'évaluation préalable des incidences sur l'environnement précise ce qui suit :

" a/ Implantation :
L'implantation est prévue en prolongement vers l'arrière du bâtiment existant et s'établira sur une base utilisée actuellement sous forme de véranda. Elle dépassera de 1,30 m. la profondeur maximum autorisée (10.00 m.).

(...)

c/ Gabarit :
L'extension ne comporte qu'un niveau et reste en deçà des seuils de fenêtres de l'étage supérieur. Le volume «extension» remplacera avantageusement la «véranda» existante. D'autre part, le gabarit projeté ne nuira en rien au voisin immédiat".

5. Le collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud avise les demandeurs de permis de la réception à la date du 25 mai 1999 du dossier complet constituant la demande.

6. Le projet est soumis à enquête publique du 26 mai au 9 juin 1999.

Par lettre du 27 mai 1999, un avis d'enquête publique est adressé à Elie DEBRUYNE.

7. Par lettre du 1^{er} juin 1999, Elie DEBRUYNE adresse au collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud une réclamation rédigée comme suit :

" Par la présente, je souhaite exprimer mon opposition aux dérogations reprises au projet. Celui-ci me sera par trop perturbant et défavorable.

En effet la décision d'acquisition de mon immeuble a été prise avec la certitude que les constructions attenantes ne pourraient dépasser la profondeur de 10 m. Ce qui m'assurerait un bon aspect de l'environnement, de l'ensoleillement ainsi qu'une qualité convenable de lumière.

La réalisation de cette construction entraînera une profonde modification de ceux-ci, en augmentant les zones ombragées, un moindre ensoleillement, une réduction de ma vision latérale ainsi qu'un aspect déplorable que sera la vue d'un mur avec des finitions différentes.

Je doute que le mur mitoyen actuel soit suffisant pour assurer la stabilité de cet ensemble, ce qui impliquerait la destruction de celui-ci.

Vous comprendrez que je ne souhaite pas subir les désagréments, dégradations et insécurité dus à ces travaux".

8. Par courrier du 26 juin 1999 adressé au collègue des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud, les demandeurs du permis d'urbanisme répondent aux critiques de la requérante dans les termes suivants :

" 1/ ensoleillement et zones ombragées :

Compte tenu de l'orientation, notre habitation se situe au nord de la maison voisine, ce qui veut dire en d'autres termes que le soleil tourne du côté opposé. Il ne peut donc en aucun cas y avoir des zones ombragées provoquées par notre projet.

2/ aspect déplorable :

Il va de soi que nous proposons une amélioration de la situation existante qui se veut respectueuse de l'environnement et des normes imposées par la Région wallonne (...).

Le mur séparatif actuel manquant de stabilité sera remplacé par un nouvel élément reprenant la largeur totale de l'extension projetée.

3/ vision latérale :

L'extension a été étudiée en vue de nuire au minimum au voisinage immédiat (voir hauteur sous corniche). Toutefois, compte tenu du contexte «bel étage» nul ne peut garantir une vision totale identique à une situation en zone de «villa»".

9. Lors de la réunion de la commission consultative communale d'aménagement du territoire du 29 juin

1999, le projet est accepté par 4 oui, 2 non et une abstention. Un membre de la commission estime que le projet "pourrait être meilleur" si l'extension se faisait sur le pignon.

10. Le 5 juillet 1999, le collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud marque son accord sur la demande de dérogation.

11. Au cours de sa séance du 5 juillet 1999, le collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud décide de ne pas tenir compte de la réclamation de Elie DEBRUYNE et de proposer les dérogations sollicitées au fonctionnaire délégué.

12. Le 1^{er} septembre 1999, le fonctionnaire délégué accorde la dérogation sous réserve que le mur séparatif soit construit en briques identiques à celui mis en oeuvre dans la construction.

13. Le 6 septembre 1999, le collège des bourgmestre et échevins de Braine-l'Alleud délivre à Monsieur et Madame VANDROOGENBROECK le permis d'urbanisme demandé par ceux-ci. Il s'agit de l'acte dont la suspension de l'exécution est demandée.

Le préambule du permis d'urbanisme est rédigé comme suit :

" Le Collège des bourgmestre et échevins :

Vu la demande introduite par Monsieur et Madame VANDROOGENBROECK demeurant avenue de l'Estrée, 34 à 1420 Braine-l'Alleud, relative à un bien sis avenue de l'Estrée, 34 (cadastré 2^e division, section H, n^o 793h2, lot n^o 81 «Estrée») et tendant à transformer une maison d'habitation;

Attendu que l'avis de réception (B) de cette demande porte la date du 25/05/99;

Vu les articles 301 à 304 (C) du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du

patrimoine déterminant la forme des décisions en matière du permis de bâtir;

Vu l'article 41 du Code wallon précité;

Vu les articles 232 à 239 (C) et 247 à 253 (C) du Code précité organisant l'instruction et la publicité des demandes de permis de bâtir;

Attendu que les travaux doivent s'effectuer ou les actes s'accomplir dans le périmètre d'un lotissement dûment autorisé par le collège des bourgmestre et échevins le 24/10/63 (40/FL/12); que ce permis de lotir n'est pas périmé;

Vu les articles 110 à 114 du CWATUP relatifs aux dérogations;

Attendu que l'avis du fonctionnaire délégué est réputé favorable par application de l'article 116, § 5, alinéa 2;

Vu la décision du 01/09/99, références F0610/25014/UDC/99.90. du fonctionnaire délégué accordant, sur proposition motivée du collège en date du 05/07/99 dérogation au susdit plan de lotissement, et libellé comme suit :

« Vu la situation du bien en zone d'habitat;

Attendu que la demande en dérogation porte sur la profondeur de bâtisse qui sera portée de 10 m à 11 m 30 et sur l'angle de toiture abaissée de 25°;

Attendu que la demande a suscité une réclamation qui porte sur le problème d'ensoleillement, de stabilité du mur;

Attendu qu'après examen du dossier, il apparaît que cette réclamation n'est pas fondée;

Attendu que la commission consultative communale de l'aménagement du territoire a émis un avis favorable en date du 26/06/99;

Considérant que le projet actuel améliore la situation établie des lieux;

La dérogation est accordée sous réserve que le mur séparatif soit construit en briques identiques à celui mis en oeuvre dans la construction»;

Attendu que les travaux ou actes faisant l'objet de la demande sont repris aux articles 192 à 195 du Code précité;

Vu le règlement communal sur les bâtisses;

Attendu qu'il ressort de l'examen approfondi du dossier complet introduit au vu des prescriptions urbanistiques du permis de lotir précité et du dispositif de l'article 1^{er}, § 1^{er}, du Code précité visant à assurer un aménagement conçu notamment d'un point de vue économique, social et esthétique, que le projet présenté serait strictement conforme auxdites prescriptions et s'intégrerait au bâti existant si les réserves émises ci-après étaient respectées;

Attendu que ces réserves sont minimales et ne sont pas de nature à modifier le projet d'une manière significative;

Attendu que le permis de bâtir (A) peut dès lors être délivré sous respect des réserves dont question ci-avant".

14. L'administration communale n'a pas notifié la décision attaquée à Elie DEBRUYNE, en violation de l'article 343 du Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine (CWATUP).

Le délai de recours au Conseil d'Etat n'a donc pas commencé à courir;

Considérant que, par requête introduite le 21 août 2000, Jean-Pierre VANDROOGENBROECK demande à intervenir dans la procédure en référé; qu'il y a lieu d'accueillir cette requête;

Considérant que les requérants craignent que l'exécution immédiate du permis attaqué ne les expose aux préjudices suivants qu'ils jugent graves et difficilement réparables :

- une perte considérable de la vue depuis leur parcelle;
- un préjudice esthétique (l'architecture de l'actuelle annexe ne devant pas être prise en considération puisque illégale et vouée à disparaître);
- une perte d'ensoleillement très importante de la parcelle le matin;

- une perte importante de luminosité à l'intérieur des pièces arrières de leur maison d'habitation;
- un effet de couloir très imposant sur la parcelle arrière, laquelle est de profondeur très réduite;

Considérant que, le bien est situé en zone de construction en ordre semi-ouvert, réservée à la résidence; que le permis d'urbanisme attaqué autorise l'extension de celui-ci et déroge aux prescriptions du permis de lotir en ce qu'il autorise une profondeur de bâtisse de 11,30 mètres au lieu de 10 mètres et un angle de toiture de 25° au lieu de 30°;

Considérant que le préjudice allégué par les requérants doit s'apprécier au regard de la situation existante;

Considérant que la vue qu'ont actuellement les requérants depuis leur propriété s'étend à peine plus loin que la parcelle de leurs voisins et est déjà partiellement masquée par des buissons et arbustes; que la construction de l'annexe n'aura donc pour effet que de les priver partiellement de la vue qu'ils ont actuellement sur le jardin des bénéficiaires du permis; qu'ainsi la perte de vue depuis leur parcelle ne présente donc par de gravité;

Considérant que l'extension projetée ne comporte qu'un niveau et reste en-deçà des seuils de fenêtres de l'étage supérieur; que cette extension remplacera une véranda existante prétendument illégale; que les matériaux utilisés en façade postérieure et en pignons seront la brique locale rejointoyée, s'intégrant ainsi au cadre existant; que le préjudice esthétique ne présente pas un caractère de gravité;

Considérant que la construction autorisée se situe au nord de la parcelle des requérants; qu'à son point le

plus élevé, la hauteur du mur séparatif actuel, véranda comprise est 2,70 mètres environ (1,80 mètres + 0,90 mètre environ), tandis que celle de l'annexe autorisée sera de 3,50 mètres environ, soit une différence d'environ 80 centimètres; que si l'on tient compte de l'inclinaison de la toiture, la perte de soleil ne saurait être considérable; que la perte d'ensoleillement de la parcelle est en outre limitée au début de la matinée; que les pertes d'ensoleillement et de luminosité de revêtent pas un caractère de gravité qui permette au Conseil d'Etat de prononcer la suspension de l'exécution de l'acte que les cause;

Considérant, quant à l'effet de couloir invoqué par les parties requérantes, que la longueur du mur mitoyen soutenant l'annexe de la construction sise au n° 30 ne dépasse pas la distance de 10 mètres autorisée par le permis de lotir, de sorte qu'il n'y a pas de véritable "effet de couloir"; que, par ailleurs, les parties requérantes relèvent elles-mêmes à juste titre que "la parcelle située à l'arrière de la maison (des requérants) est très étroite (6,50 mètres) et très peu profonde, de sorte que les conséquences de la réalisation du projet autorisé telle qu'exposées ci-avant se feront sentir de manière encore plus importante que si le terrain des requérants était plus large et plus profond"; que cet effet, à le supposer existant, est donc, de l'aveu même des requérants, en grande partie dû aux dimensions réduites de leur parcelle;

Considérant que, si la réalisation du projet est de nature à causer certains désagréments aux requérants qui devront supporter un mur aveugle longeant leur jardin sur une distance totale de 13,30 mètres au lieu de la distance actuelle de 10 mètres et qui seront privés d'une partie de leur vue et de leur lumière, le préjudice ne présente pas le caractère de gravité exigé par l'article 17 des lois coordonnées sur le Conseil d'Etat;

Considérant qu'une des conditions requises par l'article 17, § 2, alinéa 1^{er}, des lois coordonnées pour que le Conseil d'Etat puisse ordonner la suspension de l'exécution de l'acte attaqué fait défaut; que la demande de suspension ne peut être accueillie,

D E C I D E :

Article 1^{er}.

La requête en intervention introduite par Jean-Pierre VANDROOGENBROECK dans la procédure en référé est accueillie.

Article 2.

La demande de suspension est rejetée.

Article 3.

Les dépens relatifs à la requête en intervention introduite par Jean-Pierre VANDROOGENBROECK, liquidés à la somme de 5.000 francs, sont mis à charge de ce dernier.

Les dépens sont réservés pour le surplus.

Ainsi prononcé à Bruxelles, en audience publique
de la XIII^e chambre des référés, le onze octobre deux mille
par :

MM. HANOTIAU, président de chambre,
SCOHY, greffier assumé.

Le Greffier ass., Le Président,

G. SCOHY.

M. HANOTIAU.